



# 양재하이브랜드 리빙관B104 임대

- 요약

- 대한민국의 가장 유동인구가 풍부한 대형마트인 이마트의 양재점에 매일매일 방문하는 2,000~3,000여 명의 고객, 그리고 연면적 10,000평 이상의 업무시설에 뺄뺄하게 들어선 업체들에 재직 중인 5,000여 명의 상주 임직원들을 모두 흡수하여 매출을 창출할 수 있는 매장입니다.
- 515개의 압도적인 물량을 가진 테이블을 모두 활용하여 동일시간대에 확보 가능한 고객이 무궁무진한 매장입니다.
- 스타벅스 외에 제대로 된 디저트 가게가 없어, 인근의 고정 수요를 거의 독점하다시피 할 수 있습니다

- 주소

- 서초구 매현로 16
- 양재IC 옆(경부고속도로, 강남순환로를 통해 즉시 진입), 신분당선 양재시민의숲(매현)역 도보거리 10분

- 건물

- 연면적 48,424평 / 규모 B3F, 19F / 승강기 28대 / 주차 1,549대
- 업무시설 10,000평 이상 / 그 외 판매 및 영업시설로 구성

- 점포위치/면적

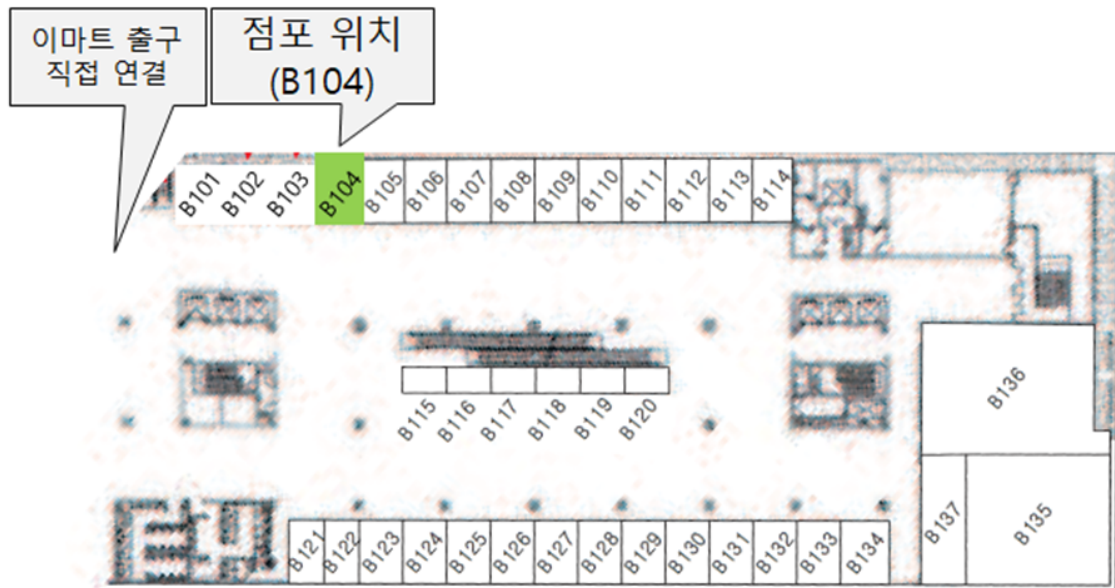
- 리빙관 B1F, B104호
- 임대면적 : 39.19평

- 판매공간 : 6.27평 (가로 4,230 mm / 세로 4,900 mm 수준)
  - 공용테이블 515억 / 약 270평
  - **판매공간 외 필요시설 완비되어 있으므로 설비투자 등 최소화 가능**
  - 필요 시 키오스크 중앙 계산 적용 가능함에 따라 인건비 절감
  - 주방과 홀이 분리되어 운영이 수월함
- **특장점**
    - **초대형 업무시설, 이마트/코스트코 소재하여 고정적인 유동인구 뿐 아니라 주말/주중 관계 없이 잠재 유동인구 풍부 (반경 1km 내 일평균 유동인구 36만명)**
    - **입주사 직원수 최소 5,000~7,000명 추정**
    - 영업요일 / 시간 : 월-토 10:30부터 20:30까지
      - 관리단업체 설명에 따르면, 영업외 시간에는 공용부 홀이 소등되어 있을 뿐, 전용부 전기/가스/수도공급에 전혀 문제 없으며 사업자가 원할 경우 영업이 가능함 → 영업외 시간(일요일 포함)에도 모든 테이블 사용 가능하며 배달 등 추가매출 가능
    - 이마트 양재점과 동일층 사용 (**이마트 출구에서 자동문 지나면 바로 연결**)
      - **이마트 양재점 평일 객수 1,700~2,300명, 주말 객수 2,500~3,000명 꾸준히 발생 (이마트 점포 담당자 확인)**
      - **이마트 고객들이 계산 후 나가는 유일한 통로인 2개 출입문에 본 점포 임차인만을 위한 대형 현수막 광고 배너 게재를 통하여 이마트 고객 유입 지원 예정**  
→ 최초 2.5년 광고비용 전액 임대인 부담
    - 업무시설에서 엘리베이터로 매장 즉시 진입 가능
- **임대조건**
    - 보증금 2,000만원 / 월세 140만원
      - 즉시 입점 가능 (현재 깔끔하게 정리된 공실상태)
      - **공사기간 동안 월세 받지 않습니다!**
      - 환산율 6% 적용하여 보증금 상향 및 월세 하향 협의 가능합니다.

- 전기/가스/수도 인입 임대인 부담으로 진행
- 이마트 점포 내 광고 임대인 부담으로 지원 (상술한 바에 따름)

• 그 외 정보

- 임대인은 법인입니다.
- 관리비 : 약 60~70만원 추정
  - 임대평당 약 1.5~1.7만원으로, 일반적인 집합건물 수준입니다.
  - 건물관리, 각종 설비 등 유지보수, 테이블을 포함한 중앙 홀 청소 및 관리 등의 서비스 포함
  - 키오스크 미사용 시 키오스크 및 지원인력 비용 소거하여 관리비 하향 조정 추가 협의 가능 예상
- 주차
  - 입점업체에게 무료정기권 1대 부여
  - [고객] 최초 60분 무료, 이후 10분에 1천원 / 주중 당일권 8,500원, 주말 당일권 7,000원 / 월정기주차 15만원
- 매장 세부 위치



○ 매장 사진



○ 인근 개발 호재

- 양재IC 지하화: <https://www.hankyung.com/realestate/article/2022012826731>
- 하림 양재도시첨단물류단지 사업 추진 (본 건물 바로 맞은 편) → 대지 28,800평 규모, “물류·업무·문화·교육연구시설 뿐 아니라 공공주택과 숙박시설 등이 복합으로 들어선 일종의 스마트시티” → (<https://www.hankyung.com/finance/article/202208103005i>)
- 교직원공제회 보유 더케이호텔 부지 개발 : 대지 약 30,000평 규모, “용적률 250%에 오피스 및 호텔, 컨벤션 등이 포함된 복합단지로 개발되며 신분당선 양재시민의 숲역과 지하통로로 연결될 것이라는 구체적인 전망” → (<https://www.newspim.com/news/view/20221223000185>)

